

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-495

8.6.2022

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Megleransvar – ansvar for å korrigere feilopplysning fra takstmann?

I forbindelse med salget av en enebolig fra 1973 ble sikrede (eiendomsmegler) engasjert. Før salget ble det innhentet en tilstandsrapport hvor det bl.a. fremgikk at *"Boligen har varmekabler på baderommene (...)"*, og sikrede videreformidlet denne opplysningen i salgsprospektet. Etter salget oppdaget klager (kjøper) at det ene baderommet ikke hadde varmekabler i det hele tatt, samt at det andre baderommet hadde defekte varmekabler. Kjøper anførte at sikrede hadde opptrådt uaktsomt og viste til at beskrivelsen av varmekablene på begge bad var uriktige. Selskapet avviste ansvar og fastholdt at sikrede ikke hadde noen plikt til å kontrollere opplysningene som ble videreformidlet fra tilstandsrapporten. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt og viste til at en megler, som et utgangspunkt, ikke kan forventes å ettergå takstmannens vurderinger av bygningsmessige forhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: klagers krav om erstatning på kr 334 677

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra klager (kjøper) under ansvarsforsikringen for eiendomsmegler (sikrede).

Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

2.1. Ansvar selskapet svarer for

Selskapet svarer for rettslig erstatningsansvar for formueskade som sikrede i egenskap av eiendomsmegler kan pådra seg overfor oppdragsgiver eller tredjemann, når erstatningskravet er fremsatt mot sikrede i forsikringstiden og pådratt ved utøvelse av eiendomsmegling eller ved annen virksomhet i samsvar med Eiendomsmeglingsforskriften § 5-1, første ledd. Med formueskade menes økonomiske tap som ikke er en følge av skade på personer eller ting.

Sikrede ble engasjert til å gjennomføre salget av den aktuelle boligen.

I forbindelse med salget utarbeidet sikrede salgsoppgave, som bl.a. inneholdt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I prospektet fremgikk det at boligen var fra 1973 og ble solgt som dødsbo, samt at *"Boligen har varmekabler på baderommene (...)"*, og badene ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 2.

Etter overtakelsen oppdaget klager (kjøper) at varmekablene på baderommet i hovedetasjen var defekte, og at det på baderommet i kjelleren ikke var varmekabler i det hele tatt.

Kjøper anførte overfor selskapet at sikrede hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt siden megleren skulle ha oppdaget at beskrivelsen av fungerende varmekabler på begge bad var uriktige.

Kjøper innhentet pristilbud på renovering av begge baderommene, totalt kr 553 728.

Kjøper krever erstatning for tap som følge av sikredes uaktsomhet. Sikrede skulle ha oppdaget og korrigert feilopplysningen om at det var varmekabler på baderommet i kjeller, og dette har påført kjøper et økonomisk tap i form av dokumenterte utbedringskostnader.

Selskapet avviser ansvar og anfører at det ikke er dokumentert uaktsomhet fra sikredes side. Sikrede hadde ingen plikt til å ettergå opplysninger fra takstmann, og sikrede hadde heller ingen oppfordring til å funksjonsteste varmekablene i hovedetasjen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig under ansvarsforsikringen for en eiendomsmegler (sikrede).

Utgangspunktet for ansvarsgrunnlaget er Rt. 1995 s. 1350, hvor Høyesterett uttalte at det gjelder et strengt uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere, men at det er et *"visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet"*. Dette innebærer at ikke enhver feil eller forsømmelse fra en profesjonsutøver – herunder en megler - medfører erstatningsansvar.

Aktsomhetsvurderingen tar utgangspunkt i spørsmålet om det foreligger brudd på lovpålagte plikter, jf. for en eiendomsmegler emgll. § 6-7. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert noe brudd på denne bestemmelsen. Spørsmålet blir da om det er forhold ved meglers opptreden som kan anses å være i strid med god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3.

Ved salget ble en uavhengig takstmann engasjert til å foreta en tilstandsvurdering av boligen. I tilstandsrapporten skrev takstmannen at begge baderommene hadde varmekabler. Dette har i ettertid vist seg å være feil, fordi baderommet i kjelleren kun var varmet opp med panelovner. Nemnda forstår det slik at sikrede videreformidlet relevante opplysninger fra tilstandsrapporten i prospektet. Etter nemndas syn kan ikke en megler forventes å ettergå takstmannens vurdering av bygningsmessige forhold, med mindre det foreligger helt konkrete omstendigheter som gjør at en alminnelig aktsom megler finner grunn til å reagere. I denne saken ble boligen solgt med to eldre bad hvor varmekablene lå skjult. At det ene baderommet ikke hadde termostat, men en panelovn på veggen, kunne være en indikasjon på at det ikke var varmekabler i gulvet. Nemnda kan likevel ikke se at dette er så synlig og påfallende at eiendomsmegleren skulle reagert. En megler har ikke noen plikt til å teste at boligens installasjoner fungerer i forkant av et salg, og en unnlatelse av å gjøre dette kan da ikke regnes for uaktsomt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Lars Enger Barnholdt (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).